

Февраль | 2020

Обзор рынка высокобюджетной аренды Москвы



Мнение эксперта:

Снижение активности на рынке высокобюджетной аренды традиционно отмечалось в период новогодних праздников. Но с наступлением рабочих дней, активность клиентов повысилась, и спрос быстро вернулся на прежние позиции. В конце января и в феврале спрос в данном сегменте продолжил рост, в том числе и за счет увеличения запросов от иностранных клиентов.



Елена Куликова,
директор департамента
аренды Savills в России

Информационные поводы:

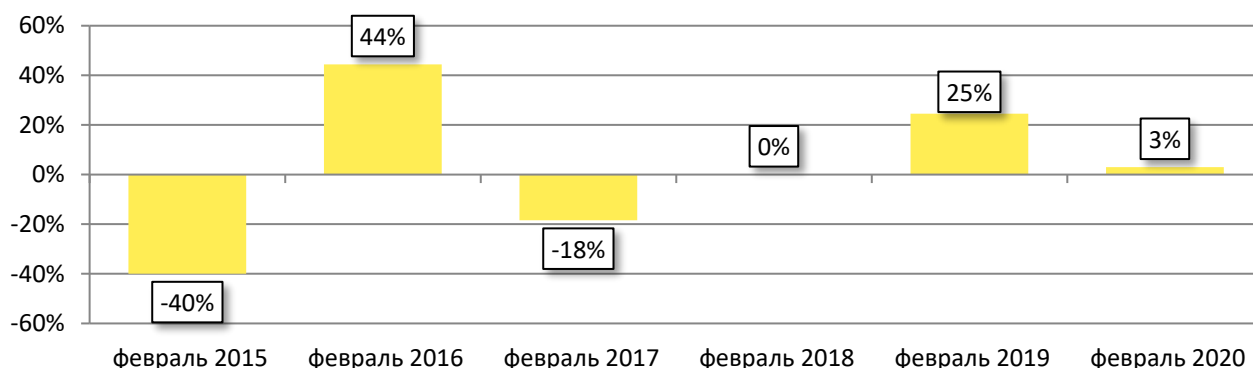
- За последние 5 лет количество обращений от потенциальных арендаторов **увеличилось на половину**, на 51% (сравниваются периоды: январь 2015 и январь 2020 года).
- По итогам января 2020 года доля запросов, поступавших от иностранных арендаторов, составила **почти 2/3** от общего числа всех обращений, в то время как более трети обращений пришлось на наших соотечественников (37%).
- **Граждане из Франции и Германии** составляют наибольшую долю среди иностранных клиентов – по 7% и 5% спроса соответственно.
- Запрашиваемая со стороны потенциальных арендаторов ставка за последний месяц увеличилась на 2%, тогда как за последний год (сравнивая январь 2020 г. и январь 2019 г.) – **выросла на 6%** с 250 000 руб. до текущего значения. Это произошло в основном благодаря увеличению числа запросов на аренду квартир в высоком ценовом диапазоне – от 600 000 руб. за объект в месяц.
- По сравнению с годом ранее объем предложения высокобюджетных квартир **вырос на 22%**.
- **324 700 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в январе 2020 года.
- **Квартира с тремя комнатами или двумя спальнями** – это самый распространенный вариант предложения на высокобюджетном рынке аренды. В настоящее время таких квартир экспонируется около трети из числа всех лотов.
- **60 700 руб.** – разрыв между средней предлагаемой ставкой аренды от собственников и ставкой аренды, которую запрашивают потенциальные арендаторы. Сегодня это одно из **самых минимальных значений «отставания» ставок спроса от предложения** на рынке за последние 7 месяцев – более низкое значение было летом прошлого года.

СПРОС И ПОРТРЕТ АРЕНДАТОРА

Изменение числа запросов:

- В начале нового года мы продолжаем наблюдать положительную динамику изменения числа запросов. Так, **за последний год количество обращений от потенциальных арендаторов увеличилось на +3%:** сравниваются январь 2020 и январь 2019 года (см. граф.1). Таким образом число заключенных сделок по аренде квартир в январе 2020 года держится на уровне прошлого года.
- Если же рассматривать, как изменялся спрос в течение более длительного периода (сравнивая число заключенных сделок, например, 5 лет назад - в январе 2015), то можно сделать вывод **об увеличении числа обращений на половину (на 51%).**

Граф.1. Изменение числа запросов со значением аналогичного значение прошлого года, % прироста



Источник: Savills

Портрет арендатора:

- По итогам января 2020 года доля запросов, поступивших от иностранных арендаторов, составила почти 2/3 (63%) от общего числа всех обращений, в то время как на наших соотечественников пришлось более трети запросов - (37%).
- Среди иностранных клиентов стабильный интерес к аренде элитных квартир мы наблюдаем со стороны граждан **из Франции и Германии:** по 7% и 5% спроса соответственно.

Граф.2. Страны происхождения арендаторов, январь 2019 - январь 2020 г.



- По итогам января 2020 года средневзвешенный бюджет спроса составил **264 000 руб. за объект в месяц.**
- В январе 2020 г. мы фиксировали запросы на аренду квартир в высоком бюджете – свыше 600 000 руб. за объект в месяц, по причине чего с конца прошлого года средняя ставка, запрашиваемая со стороны потенциальных арендаторов, увеличилась на 2%, тогда как за последний год (сравниваются январь 2020 г. и январь 2019г.) – **выросла на 6%** с 250 000 руб. за объект в месяц до текущего значения.

Территориальные предпочтения:

Граф.5. География распределения спроса



Граф.6. География распределения предложения



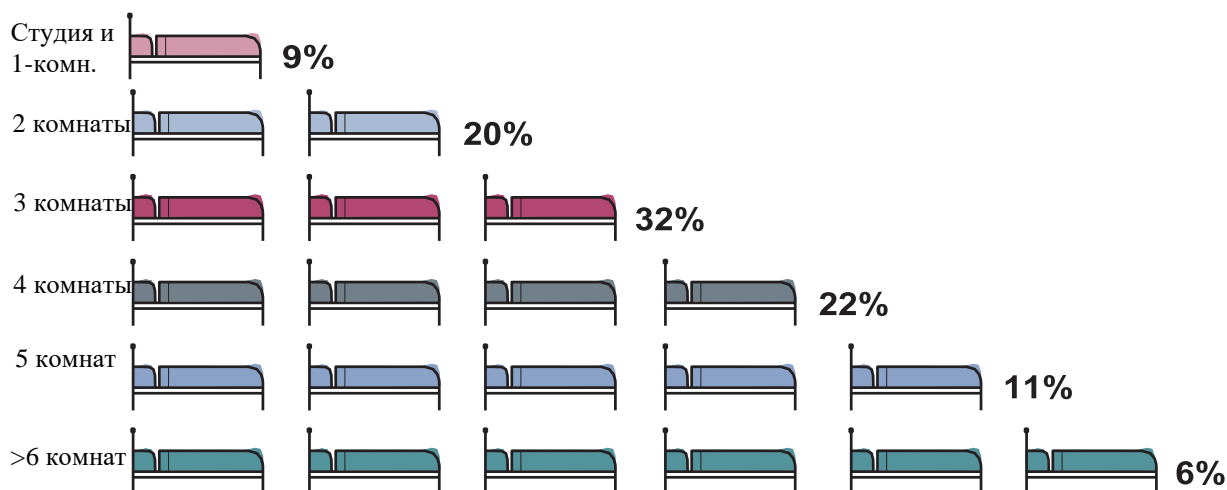
Источник: Savills

- По итогам анализа территориальных предпочтений клиентов мы отмечаем, что на начало февраля 2020 года в пятерку самых популярных районов на рынке высокобюджетной аренды столицы входят: **Ленинградский проспект** (около 13% спроса), Арбат-Кропоткинская, Лубянка-Китай-Город, Тверская-Кремль и Патриаршие Пруды. Мы продолжаем наблюдать достаточно равномерное распределение числа запросов по всем районам столицы, что наглядно иллюстрирует граф.5.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

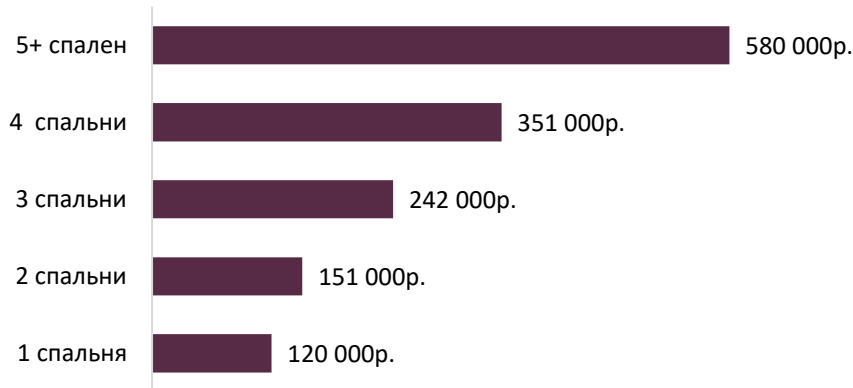
- В январе 2020 года число экспонируемых лотов по сравнению с прошлым месяцем незначительно увеличилось - на 3% (см. Граф.9). Однако по сравнению с годом ранее объем предложения квартир вырос значительно - на 22%.
- По нашим данным наибольший объем предложения элитных квартир для аренды (почти половина – 45%) представлен в следующих трёх районах Москвы (см. граф.6): **Арбат-Кропоткинская (18% объема предложения), Тверская-Кремль (17%) и Ленинградский проспект (10% рынка).**
- В трех районах Москвы сконцентрировано по 8-9,5% всех экспонируемых элитных квартир для аренды: **Ленинский проспект (10%), Краснопресненская и Лубянка-Китай-город (по 8%).**
- Квартира с тремя комнатами или двумя спальнями – это самый распространенный вариант предложения на высокобюджетном рынке аренды. В настоящее время таких лотов экспонируется около трети из числа всех предложений (см. граф. ниже).
- **324 700 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в январе 2020 года, что на **2% ниже**, чем в конце прошлого года.
- **60 700 руб.** – разрыв между средней предлагаемой ставкой аренды от собственников и ставкой аренды, которую запрашивают потенциальные арендаторы. Сегодня это одно из самых минимальных значений «отставания» ставок спроса от предложения на рынке за последние 7 месяцев – более низкое значение было летом прошлого года (см. граф.8).

Граф. Структура распределения предлагаемых квартир для аренды в зависимости от количества комнат, февраль 2020

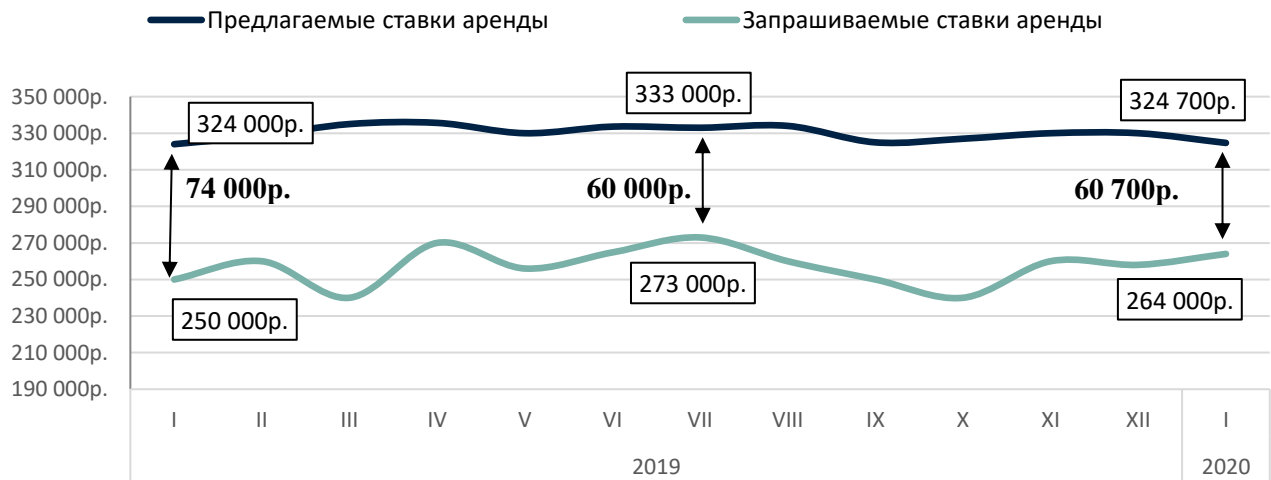


Источник: Savills

Граф.7. Ставки аренды в разрезе квартир различной комнатности



Граф.8. Динамика изменения средних ставок аренды с начала 2019 года по настоящее время



Граф. 9. Динамика изменения спроса и предложения с начала 2019 года по настоящее время, (январь 2019 – 100%).



Источник: Savills



- Обзор | Рынок элитной загородной недвижимости Подмосковья
- Обзор | Рынок высокобюджетной аренды Москвы
- Обзор | Рынок новостроек бизнес-класса Москвы
- Обзор | Рынок премиальных новостроек Москвы
- Обзор | Кто и почему покупает апартаменты в «Москва-Сити»?
- Индекс | РСМ TOP-100. Рынок элитного жилья Москвы
- Индекс | РМР TOP-100. Рынок элитного жилья Подмосковья
- Индекс | РСМ TOP-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы

Команда Savills в России



Дмитрий Халин
Управляющий партнер
Savills в России
d.khalin@savills.ru



Елена Куликова
Директор
департамента аренды
e.kulikova@savills.ru



Анатолий Довгань
Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@savills.ru



Ольга Плиткина
Эксперт-аналитик
o.plitkina@savills.ru



Юлия Ермолаева
Эксперт-аналитик
j.ermolaeva@savills.ru